

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Widdern
Gemarkung: Widdern

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Hofäcker“

Begründung mit Nachtrag

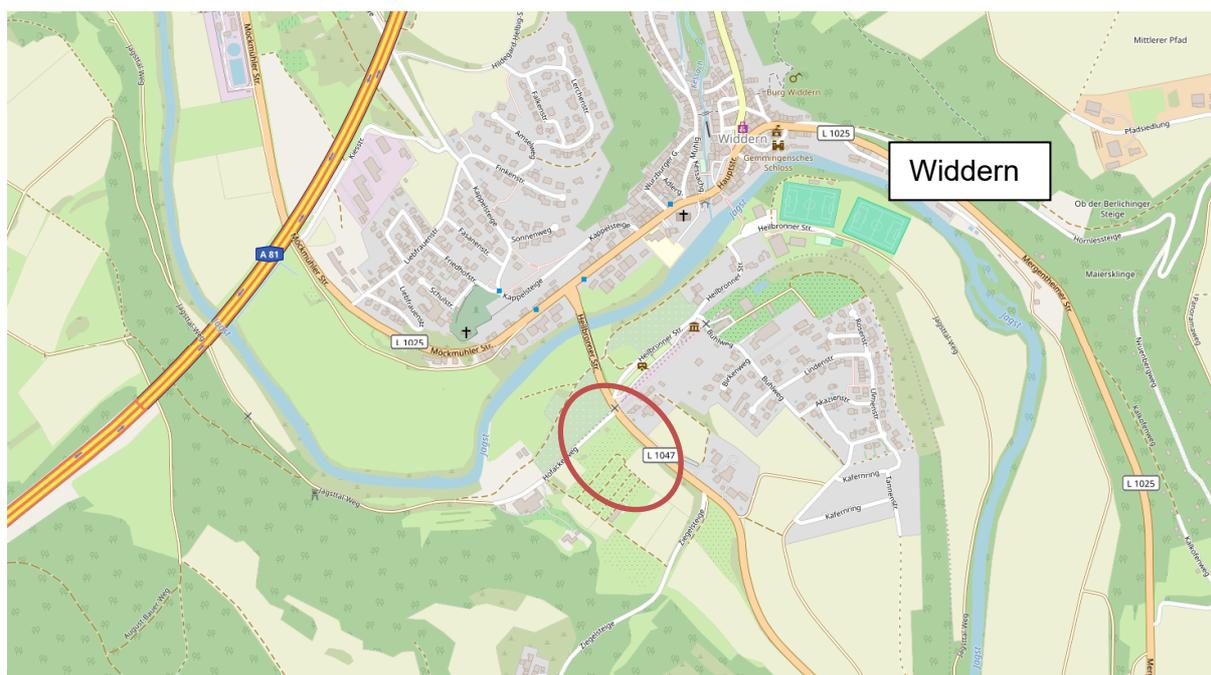
ENTWURF

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Süden Widderns, Ecke Heilbronner Straße (L 1047) – Hofäckerweg (vgl. nachfolgender Übersichtsplan).

Es umfasst die Flurstücke 3298-3323, 3345/2, 3346/2-3346/4, 3350/1, 3353, 3354/2, 3356, 3404, 3405 und 3409-3412, sowie Teile der Flurstücke 3090 (Heilbronner Straße), 3280, 3283 und 3563 (Hofäckerweg) auf Gemarkung Widdern.



© Openstreetmap-Mitwirkende

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

In der Stadt Widdern gibt es zwar noch einen Lebensmitteleinzelhandel, jedoch wird dieser in absehbarer Zeit schließen. Daher begrüßt die Stadt die Anfrage des Projektentwicklers zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters, um auch künftig eine örtliche Grundversorgung zu gewährleisten. Innerhalb der Ortslage ist kein geeigneter Standort vorhanden. Restriktionen bestehen seitens der Topografie, Größe, Verfügbarkeit, Bebaubarkeit und dem Hochwasserrisiko. Eine innerörtliche Industriebrache gibt es nicht. Daher wurde dieser Standort am Ortsrand unter Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer gewählt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig. Da der geplante Einzelhandelsbetrieb die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten wird und soll, wird auf die Ausweisung eines Sondergebiets verzichtet und stattdessen ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

1.3 Topografie, momentane Nutzung

Entlang des Hofackerwegs fällt das Gelände leicht von ca. 193 m üNN im Norden (Einmündung Heilbronner Straße) auf ca. 192,5 m üNN im Westen. Von Nordwesten (Hofackerweg) nach Südosten (Feldweg) hingegen steigt das Gelände mit einem Höhenunterschied von ca. 6 m (von ca. 193 m üNN auf ca. 199 m üNN) insgesamt wesentlich stärker an. Der mit einbezogene Teil der überörtlichen Heilbronner Straße steigt von ca. 191 m üNN im Norden auf ca. 200 m üNN im Südosten an.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Krautgärten, die teilweise jedoch nicht mehr genutzt werden und sich zu Wiesenflächen entwickelt haben. Der rückwärtige Teil wird landwirtschaftlich von einem Gärtnereibetrieb genutzt. Etwa mittig befindet sich ein Feldgehölz, das teilweise als Offenlandbiotop kartiert ist.

1.4 Planerische Vorgaben

Die Stadt Widdern wird gem. Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet und ist auf ihre Eigenentwicklung beschränkt. Sie besitzt keine zentralörtliche Funktion und liegt auf keiner Entwicklungsachse. Das Plangebiet liegt außerhalb regionalplanerischer Vorrang- und Vorbehaltsgebieten.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möckmühl überwiegend als landwirtschaftliche Fläche enthalten, entlang des Hofackerwegs ist eine öffentliche Grünfläche dargestellt. Die Fläche war in einer früheren Fortschreibung bereits als gewerbliche Fläche dargestellt, wurde jedoch im Zuge der Gewerbeentwicklung „Löhren“ zurückgenommen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das Offenlandbiotop „Feldgehölz Hofacker südwestlich Widdern“. Im Nordosten ragt ein kleiner Teil des Offenlandbiotops „Feldhecken an der Landstraße L1047 südlich Widdern“ in das Plangebiet.

Weiterhin durchzieht der landesweite Biotopverbund mittlerer Standorte (500 m Suchraum) im Westen das Plangebiet.

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen kleinflächigen Lebensmitteldiscounter inkl. Backshop zu schaffen. Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, um die Ansiedlung zu ermöglichen und gleichzeitig eine zukünftige Überschreitung der Verkaufsfläche in die Großflächigkeit zu verhindern bzw. zu steuern.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Stellplätze und weitere befestigte Flächen, die wasserdurchlässig hergestellt sind, sind nicht mitzurechnen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin über die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, die nach den Erfordernissen einer Einzelhandelsnutzung bemessen wird. Die Gebäudehöhe wird über einen höchsten Gebäudepunkt (HGP) eindeutig definiert.

Konkret sieht die Planung im südwestlichen Plangebietsteil die Errichtung des Gebäudes für den Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb vor. Im nordöstlichen Bereich sind 65 Stellplätze für PKW und 11 Fahrradstellplätze geplant. Um das topografisch bewegte Gelände für das Vorhaben nutzbar zu machen, ist entlang des südöstlichen Plangebietsrandes eine Stützmauer notwendig. Diese kann in das festgesetzte Pflanzgebot eingebunden werden. Im Norden befindet sich zudem ein freistehender Werbepylon.

1.6 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt mittels Anbindung an den Hofackerweg, der östlich an die Landesstraße L1047 (Heilbronner Straße) angeschlossen ist. Für diesen Anschluss wird im weiteren Verfahren eine konkrete Planung erstellt werden, welche die genaue Anbindung, eine Aufstellfläche für PKW, sowie eine Fahrradquerung vorsehen wird.

1.7 Maßnahmen zum Schutz der Natur / ökologisch wirksame Maßnahmen

Stellplatzanlagen sind wasserdurchlässig herzustellen und durch Baumpflanzungen zu unterteilen. Sollten diese Pflanzungen aufgrund der Photovoltaik-Pflichtverordnung nicht möglich sein, sind die Bäume an anderer Stelle zu pflanzen. Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Dazu kommen sich aus den arten- und naturschutzrechtlichen Vorgaben ergebende Festsetzungen.

1.8 Kennzeichnungspflichtige Flächen / Nachrichtliche Übernahmen

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 Abs. 5 BauGB sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden.

1.9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die bestehende örtliche Infrastruktur sicherzustellen.

1.10 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	139 Ar
Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca.	62 Ar
Öffentliche Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrünflächen	ca.	77 Ar

1.11 Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden im Teil 2 der Begründung, dem Umweltbericht dargestellt und bewertet. Teil des Umweltberichts ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, sowie das Konzept zum Ausgleich des kartierten Biotops.

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde zudem eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 29.08.2024/19.03.2025

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Teil 2 der Begründung

Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

angefertigt durch:

Roosplan
Freiraum, Stadt, Landschaft
Adenauerplatz 4
71522 Backnang

Anhang:

Artenempfehlung zu Gehölzpflanzungen

angefertigt durch:

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

BEDEUTUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Bäume und Sträucher übernehmen vielfältige Aufgaben in der freien Landschaft:

- > Sie sichern die Ufer entlang von Fließ- und Stillgewässern und vermindern die Boden-erosion an Feldrainen und Böschungen.
- > Sie verbessern den Lärm- und Sichtschutz entlang von Straßen und Wegen und wirken sich vorteilhaft auf das Kleinklima aus.
- > Sie gliedern die Landschaft und binden Gebäude in ihre Umgebung ein.
- > Sie sind ein unverzichtbarer Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und bieten Nahrung, Nistplatz und Schutz.
- > Sie erhöhen den Erholungs- und Freizeitwert der Landschaft.

VERWENDUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Damit eine Pflanzung in der freien Landschaft Erfolg hat, müssen die gewählten Gehölzarten sowohl standortgerecht als auch naturraum-typisch sein.

Standortgerechte Gehölze wachsen gut an, sind wüchsig und benötigen wenig Pflege. Naturraum-typische Gehölze haben sich im Laufe der Jahr-tausende an das Klima des jeweiligen Naturraums angepasst. Die Blüten und Früchte bieten vielen Insekten, Vögeln und Kleinsäu-gern Nahrung.

Die beste Pflanzzeit ist der Herbst. Pflanzen erhalten Sie bei Ihrer Baumschule vor Ort.



Außerhalb von geschlossenen Ortschaften dürfen nach § 40 (4) Bundesnaturschutzgesetz nur heimische Gehölze gepflanzt werden. Im Landkreis Heilbronn sind dies die im Innenteil genannten Bäume und Sträucher. Diese Einschränkung gilt nicht für den Anbau von Pflanzen in der Land- und Forstwirtschaft.

KONTAKT

POSTADRESSE

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

DIENSTSTELLE

Kaiserstraße 1
74072 Heilbronn

TELEFON

07131 994-380

E-MAIL

bauen-umwelt-nahverkehr@landratsamt-heilbronn.de

INTERNET

www.landkreis-heilbronn.de

HEIMISCHE GEHÖLZE

EMPFEHLUNGEN ZUR ARTENAUSWAHL
UND PFLANZUNG IM LANDKREIS
HEILBRONN



BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME	VERWENDUNG	STANDORT / BODEN
BÄUME			
Acer campestre	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
Betula pendula	Hänge-Birke	a,e	1,4,5
Carpinus betulus	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
Fagus sylvatica	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
Fraxinus excelsior	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
Populus tremula	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
Prunus padus	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
Sorbus aucuparia	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
Sorbus domestica	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
Sorbus torminalis	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
Quercus petraea	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
Quercus robur	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
Salix alba	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
Salix fragilis	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
Tilia cordata	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
Ulmus minor	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Ulmus glabra	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6
STRÄUCHER			
Corylus avellana	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6
Frangula alnus	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
Prunus spinosa	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
Rubus fruticosus	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
Rosa canina	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
Salix caprea	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
Salix purpurea	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
Salix triandra	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
Salix viminalis	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6

LEGENDE
a = Einzelstellung
b = Feldhecke
c = Ufergehölz
d = Vogelschutzgehölz
e = Pioniergehölz
f = Bienenweide

LEGENDE
1 = kalkhaltig
2 = sauer
3 = feucht-nass
4 = trocken
5 = sonnig
6 = halbschattig

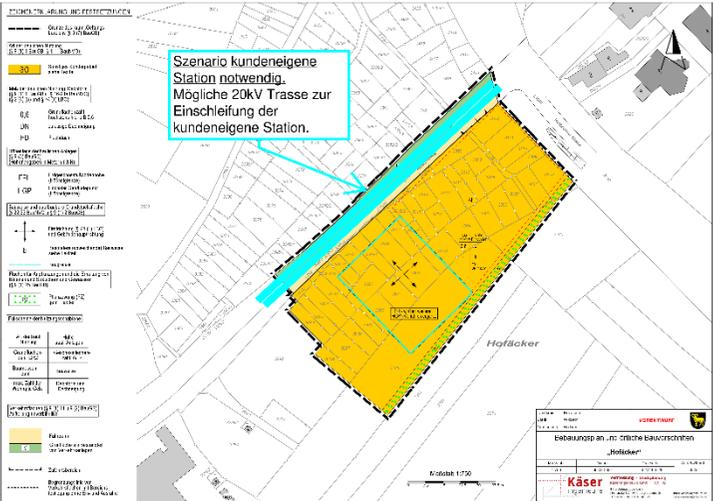
Landkreis: Heilbronn
Stadt: Widdern
Gemarkung: Widdern

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hofäcker“

Nachtrag der Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.10.2024 – 11.11.2024:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
01. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 07.10.2024	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
02. Netze BW vom 10.10.2024	<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft.</p> <p>Wie die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt, ist vom benötigten Leistungsbedarf des Lebensmitteleinzelhandel abhängig. Dieser muss der Netze-BW in einer offiziellen Netzanschlussanmeldung mitgeteilt werden.</p> <p>Ab einer bestimmten Leistungshöhe erfolgt der Anschluss über eine kundeneigene Station. Hierfür müsste im Planbereich 20 kV-Leitungen der Netze-BW verlegt werden. Im beiliegenden Plan ist eine Trasse eingezeichnet für die zu Gunsten der Netze-BW GmbH ein Leitungsrecht (beschränkt persönliche Dienstbarkeit) zu Lasten evtl. privater oder fiskalischer Grundstücke einzutragen wäre. Wir bitten Sie, unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Vorfeld der Erschließung. Da die Trasse im öffentlichen Hofackerweg verlaufen wird, ist kein Leitungsrecht notwendig. Der Fachbereich Grundstücksrecht wird zu gegebener Zeit beteiligt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	 <p>Vor Ausschreibung der Ausführung bitten wir um ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern.</p> <p>Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.</p> <p>Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11 74613 Öhringen Tel. (07941)932-449 Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p> <p>Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung im Vorfeld der Erschließung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Vorfeld der Erschließung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Vorfeld der Erschließung.</p> <p>Kenntnisnahme. Dies ist erfolgt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
03. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung vom 10.10.2024	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
04. Heilbronner Versorgungs-GmbH vom 11.10.2024	<p>Nach Prüfung der uns mit dem o. g. Schreiben zugegangenen Planunterlagen nehmen wir zum Bebauungsplan „Hofäcker“ in der Stadt Widdern, wie folgt, Stellung:</p> <p>Die HNVG ist für die technische Betriebsführung der Wasserversorgungsanlagen in Widdern zuständig. Die HNVG betreibt in Widdern keine Wasserverteilnetzanlagen und hat aus diesem Grund gegen das Vorhaben keine Einwände.</p> <p>Sollten Sie noch Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, steht Ihnen unser Netzingenieur, Herr Tekkari, unter 07131 / 56-1118, E-Mail: h.tekkari@hnvg.de, jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
05. Stadt Adelsheim vom 14.10.2024	<p>Mit oben genanntem Schreiben haben Sie uns um Stellungnahme im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB gebeten.</p> <p>Die Stadt Adelsheim hat keine Einwände oder Bedenken zum o.g. Bebauungsplanverfahren.</p>	Kenntnisnahme.
06. Gemeinde Hardthausen am Kocher vom 14.10.2024	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Die Gemeinde Hardthausen bringt keine Anregungen oder Bedenken vor.</p> <p>Wir möchten drauf hinweisen, dass in den geplanten Bebauungsplan ein Hinweis bezüglich des Raumfahrtzentrums Lampoldshausen bezogen auf Erschütterungen und Schallimmissionen aufgenommen werden sollte.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis wurde aufgenommen.</p>
07. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 16.10.2024	<p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt.</p> <p>Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
08. Gemeinde Jagsthausen vom 16.10.2024	<p>Die Gemeinde Jagsthausen hat zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Hofäcker“, frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB keine Anregungen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
09. Gemeinde Schöntal vom 17.10.2024	<p>Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 01.10.2024 und die Beteiligung am Planverfahren danken wir Ihnen.</p> <p>Von Seiten der Gemeinde Schöntal bestehen am o. g. Verfahren weder Bedenken noch Anregungen.</p>	Kenntnisnahme.
10. Landesforstverwaltung Baden-Württemberg Regierungspräsidium Freiburg - Abt. 8: Forstdirektion Ref. 83: Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion vom 23.10.2024	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hofäcker“ in Widdern liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG.</p> <p>Eine indirekte Betroffenheit von Waldflächen (z.B. Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) ist in den zur Verfügung gestellten Unterlagen ebenfalls nicht erkennbar. Insofern sind <u>forstrechtliche/ -fachliche Belange</u> von dem im Betreff bezeichneten Bauleitplanverfahren <u>nicht berührt</u>.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist eine Beteiligung der Forstverwaltung nur erforderlich, wenn eventuelle Planänderungen Waldflächen betreffen können (z.B. externe Ausgleichsmaßnahmen im Wald).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen im Wald geplant.</p>
11. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 25.10.2024	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sowie auf die Teilfortschreibung Einzelhandel, die am 14.06.2024 als Satzung beschlossen wurde, zu folgender Einschätzung:</p> <p>Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor.</p> <p>Würde die Planung mehr als 800 m² Verkaufsfläche zulassen, wäre die Planung regionalbedeutsam und die Einhaltung der Ziele der Raumordnung zu prüfen, was ggf. zur Unzulässigkeit der Planung führen würde. Wir begrüßen daher die Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche auf maximal 800 m². Da die Festsetzung von Sondergebieten nach § 11 BauNVO nur dann erforderlich ist, wenn das Planungsziel durch die Festsetzung einer Baugebietsart nach §§ 2 bis 10 BauNVO nicht erreicht werden kann, bitten wir zu prüfen, ob vorliegend das Planungsziel auch durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO erreicht werden kann. Ist die Frage zu bejahen, ist das Gewerbegebiet dem Sondergebiet vorzuziehen</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Gebietsart wurde in ein eingeschränktes Gewerbegebiet abgeändert.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Da auch im Innenbereich Ziele der Raumordnung tangiert sein können (Einzelhandelssteuerung, Mindest-Bruttowohndichte, gesicherte Leitungslagen etc.), bitten wir unabhängig von diesem Verfahren um Beibehaltung der grundsätzlichen Beteiligung des Regionalverbands Heilbronn-Franken an Bauleitplanverfahren im Innenbereich.</p> <p>Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>12. Vodafone West GmbH vom 28.10.2024</p>	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.10.2024.</p> <p>Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p> <p>Herzlichen Dank!</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Vorfeld der Erschließung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>1.2. <u>Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im <u>LGRB-Kartenviewer</u> abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal <u>LGRBwissen</u> beschrieben.</p> <p>1.3. <u>Bodenkunde</u> Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der <u>Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50)</u> eingesehen werden.</p> <p>Des Weiteren sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) herangezogen werden, da diese Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückerbene enthalten und somit detaillierter sind als die BK50.</p> <p>Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.</p> <p>Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</p> <p>Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.</p> <p>Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung der Rechtslage.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Die untere Bodenbehörde wurde und wird weiterhin am Verfahren beteiligt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>2. Angewandte Geologie</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>2.1. Ingenieurgeologie</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mittleren und Oberen Muschelkalks. Diese werden vollständig von quartären Lockergesteinen (Terrassensedimente) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die geotechnischen Hinweise wurden aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>2.2. <u>Hydrogeologie</u> Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (<u>LGRB-Kartenviewer</u>) und <u>LGRBwissen</u> entnommen werden.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p>2.3. <u>Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (<u>ISONG</u>) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p> <p>2.4. <u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>3. Landesbergdirektion</p> <p>3.1. <u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p>Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeoIDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im <u>LGRBanzeigeportal</u> zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.</p> <p>Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur rechtzeitig mit unserem Bauherren-Service unter folgender Rufnummer 08003301903 in Verbindung setzen möchten.</p> <p>Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Bauherr wurde informiert.</p>
<p>17. Landratsamt Heilbronn Bauleitplanung und Projekte Bauen und Umwelt vom 11.11.2024</p>	<p>Beigefügt erhalten Sie die Stellungnahme des Landkreises Heilbronn zu oben genannter Bauleitplanung. Bitte beachten Sie, dass der Versand der Stellungnahme ausschließlich digital erfolgt.</p> <p>Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p>Bauplanungsrecht <u>Flächennutzungsplan</u> Wir weisen darauf hin, dass das Verfahren nach § 8 III BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren) vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans soweit erfolgt sein muss, dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Dies ist dann gegeben, wenn der Flächennutzungsplan materielle Planreife hat. Materielle Planreife kann ein Bauleitplan nach der förmlichen Beteiligung (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB) erlangen.</p> <p>Natur- und Artenschutz <u>Schutzgebiete</u> Nordwestlich des Plangebiets grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal zwischen Jagsthausen und Möckmühl-Züttlingen mit angrenzenden Gebietsteilen“ an. Es sollte auf eine dem Landschaftsbild angepasste Gestaltung geachtet werden. Zudem sollten entsprechende Vorgaben bei der Eingrünung und Gestaltung der Fassaden berücksichtigt werden.</p> <p>Im Geltungsbereich befindet sich das nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 33 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 Naturschutzgesetz (NatSchG) geschützte Biotop „Feldgehölz Hofäcker südwestlich Widern“.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Entsprechende Festsetzungen zur Fassadenbegrünung und zu Einfriedungen wurden aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Nach § 30 Abs. 2 S.1 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, verboten.</p> <p>Da die Biotopp Problematik im Zusammenhang mit Bebauungsplänen in der Regel dann auftaucht, wenn Bebauungspläne im Außenbereich aufgestellt werden, ist in den allermeisten Fällen auch mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Biotops durch den Bebauungsplan zu rechnen. Dies wiegt umso schwerer bei den Biotoptypen, die auf Grund von § 33 NatSchG nur „in der freien Landschaft“ geschützt sind.</p> <p>Hier kann i.d.R. sogar von einer Zerstörung gesprochen werden, da die charakteristischen Eigenschaften des Biotoptyps, die in der Anlage 2 zum NatSchG genannt sind, durch die Einbeziehung in einen Bebauungsplan und die damit verbundene Zuordnung zum Innenbereich entfallen. Die Überplanung von Biotoptypen, die nur in der freien Landschaft gesetzlich geschützt sind, sind daher zu vermeiden. Kann die Überplanung nicht vermieden werden, sind Biotope im Regelfall bei Einbeziehung in einen Bebauungsplan auszugleichen, unabhängig davon, ob sie über eine Pflanzbindung o.ä. zum Erhalt festgesetzt sind.</p> <p>In diesem Fall wäre vor Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Biotopausnahme (inkl. konkreter Ausgleichsplanung) zu stellen und das Biotop an anderer Stelle gleichartig und gleichwertig auszugleichen. Der Antrag sollte mit ausreichend zeitlichem Vorlauf gestellt werden, damit frühzeitig geklärt wird, ob Planungshindernisse bestehen und damit das neuangelegte Biotop (Feldgehölz) zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits gut entwickelt ist und die ökologischen Funktionen übernehmen kann.</p> <p><u>Artenschutz</u> Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung liegt noch nicht vor und wird im weiteren Verfahren ergänzt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Biotopausgleich wurde zwischenzeitlich mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.</p> <p>Der Artenschutzbeitrag wird parallel zur Veröffentlichung erstellt und abgestimmt. Es wird danach eine erneute Veröffentlichung geben, in welcher es dann möglich sein wird, sich dazu zu äußern.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Artenschutzrechtliche Konfliktpotentiale sind im Bereich der Reptilien, Brutvögel und ggf. Fledermäuse zu erwarten. Diese sind durch entsprechende Maßnahmen und durch entsprechende Gestaltung der Grünflächen oder in Form von Ausgleichsflächen zu lösen. Die Flächen weisen aktuell einen hohen strukturellen Reichtum auf, der aus ökologischer Sicht positive Wirkung erwarten lässt. Zudem liegen sie in Bereichen von Suchräumen für Trittsteine für den Biotopverbund mittlerer und feuchter Standorte. Nach Möglichkeit sollten bei der weiteren Planung Teile der strukturreichen Flächen daher erhalten und das Plangebiet ggf. nach Südwesten in die Bereiche der Flurstücke 3292 und 3296 usw. verschoben werden. Andernfalls sollte in den Grünflächen eine naturnahe, strukturreiche Gestaltung mit gebietsheimischen Pflanz- und Saatgut vorgesehen werden und im Textteil festgehalten werden (Strauchgruppen statt durchgehender Hecken, Obstbaum-Hochstämme statt Laubbäume, Strukturelemente wie Totholz-/Steinhaufen, extensive Pflege der Grünfläche, Verwendung kräuterreicher Saadmischungen, ausreichend Platz für die Grünflächen im Geltungsbereich einplanen).</p> <p><u>Umweltbericht</u> Der Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wird im weiteren Verfahren ergänzt.</p> <p><u>Textteil</u> Die im Textteil aufgeführten Punkte 1.9, 1.10, Hinweis e), 2.1 b) und 2.3 a) werden begrüßt und sollen auch so beibehalten werden.</p> <p>Um die Auswirkungen des Bebauungsplans sowie die damit einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Arten und Biotope möglichst gering zu halten, regen wir aus naturschutzrechtlicher Sicht an, die folgenden Punkte im Textteil zu ergänzen:</p> <p><u>Planungsrechtliche Festsetzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ergänzend zu 1.10: Pflanzliste nachreichen • Vorgaben für Bepflanzungen: Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen <p><u>Örtliche Bauvorschriften:</u></p>	<p>Kenntnisnahme. Alle relevanten Artengruppen werden derzeit untersucht und die notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Der Umweltbericht wurde zwischenzeitlich erstellt und liegt den Unterlagen bei.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Die Pflanzempfehlung wurde an die Begründung angehängt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Bei entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter:</p> <p>https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbrochuere_2022_D.pdf</p> <p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artenschutz: Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). • Schutzfrist: Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i. V. m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG). <p>Landwirtschaft</p> <p>Ein Teil der überplanten Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben folgende Bedenken: Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.</p>	<p>Eine entsprechende Empfehlung wurde in die Hinweise aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme der Rechtslage. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme der Rechtslage. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um Flächen der Vorbehaltsflur im Sinne der Flurbilanz 2002 und damit um landbauwürdige Flächen. Solche Böden sollen nach Möglichkeit geschont werden (vgl. § 16 LLG). Gemäß dem Abwägungsgebot (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB) sollte daher eine Alternativenprüfung auf weniger landbauwürdigen Flächen erfolgen. Es bestehen Bedenken gegen die Überplanung der Fläche.</p> <p><u>Hinweise und Anregungen</u></p> <p>Wir bitten darum bei der Auswahl geeigneter Flächen für evtl. notwendige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF - Maßnahmen) die Flächenbewirtschafter frühzeitig in die Planung einzubeziehen.</p> <p>Wir bitten zu prüfen, ob dem Landwirt, der Fläche verliert, Ersatzfläche angeboten werden kann.</p> <p>Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung zu dulden und im Textteil des B-Planes aufzunehmen.</p> <p>Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht.</p> <p>Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden.</p> <p>Die landwirtschaftlichen Zufahrten und evtl. Überfahrtsrechte sollten berücksichtigt und gesichert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Bei der Vorbehaltsflur handelt es sich nicht um die höchste Gütestufe. Die landwirtschaftlichen Belange sind zudem der Abwägung zugänglich. Da es in Widdern derzeit keine Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gibt, wird dem Bau eines Nahversorgers der Vorrang eingeräumt. Als Minimierungsmaßnahme wurde die Wiederverwertung des Bodens festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Die notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Auf eine Verträglichkeit mit den Belangen der Landwirtschaft wird dabei geachtet.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Eine Festsetzung zum Grenzabstand wurde aufgenommen.</p> <p>Eine Festsetzung zum Grenzabstand wurde aufgenommen. Es wurde gegenüber Fußwegen, befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen ein Grenzabstand von 1,0 m festgesetzt.</p> <p>Es werden weder landwirtschaftliche Zufahrten noch Überfahrtsrechte beeinträchtigt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Durch die Bebauung von Ackerland nimmt der Anteil von versiegelter Fläche zu, so kann Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen, zum anderen steigt das Risiko, dass bei starken Regenfällen die Kanalisation oder die Vorfluter die oberflächlich abfließenden Wassermassen nicht fassen können und es somit zu örtlichen Überschwemmungen kommt. Deshalb regen wir an, Retentionszisternen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzusehen um eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für den Bau von Regenrückhaltebecken oder weitere Retentionsmaßnahmen in der Zukunft zu vermeiden.</p> <p>Auf vorhandene Drainagen ist zu achten. Eine Durchschneidung ist zu vermeiden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Dränsystem wieder sach- und fachgerecht hergestellt werden. Beschädigungen von Drainagen durch Baumaßnahmen im Boden sind vom Verursacher zu beheben.</p> <p>Um den Nachteil für die Landwirtschaft so gering wie möglich zu halten, empfehlen wir den wertvollen Oberboden auf anderen landwirtschaftlichen Flächen auszubringen, um diesen somit indirekt zu erhalten (z.B. Gebiete, bei denen die Flurbilanz Grenzflur ausweist).</p> <p>Grundwasser/Altlasten/Boden</p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.</p> <p>Wir empfehlen im Textteil des Bebauungsplans auf allgemeine Belange des Grundwassers und gesetzliche Regelungen zum Grundwasserschutz hinzuweisen.</p> <p>Laut der Begründung wird im weiteren Verfahren ein Umweltbericht ergänzt werden.</p> <p>Das Vorhaben kann aus Sicht des Grundwasserschutzes daher noch nicht abschließend beurteilt werden. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Nachreichung der Ergänzungen der Planunterlagen abgegeben werden</p>	<p>Eine dringende Empfehlung zur Errichtung von Retentionszisternen wurde aufgenommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Die Wiederverwertung des Bodens ist bereits festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Dies ist zwischenzeitlich erfolgt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p><u>Bodenschutz</u> Die Belange des Bodenschutzes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend zu erläutern und zu begründen. Laut der Begründung wird im weiteren Verfahren ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ergänzt werden</p> <p>Das Vorhaben kann aus Sicht des Bodenschutzes daher noch nicht abschließend beurteilt werden. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Nachreichung der Ergänzungen der Planunterlagen abgegeben werden.</p> <p><u>Hinweise zum nachgelagerten Vorhaben (Erschließung)</u> Die Erschließungsmaßnahmen im Rahmen des Baugebiets wirken auf nicht versiegelte und unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar ein. Daher ist vom Vorhabenträger dieser Erschließungsmaßnahmen (gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept soll bei der Planung und Ausführung von Vorhaben einen sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten (vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG). Das Bodenschutzkonzept ist entsprechend der Vorgaben der DIN 19639 durch einen Sachverständigen im Bereich Bodenschutz anzufertigen.</p> <p>Das Bodenschutzkonzept ist dem Landratsamt Heilbronn, Amt für Bauen und Umwelt, sechs Wochen vor Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen zur Plausibilitätsprüfung und Zustimmung vorzulegen.</p> <p>Der Beginn der Erschließungsmaßnahme ist dem Landratsamt Heilbronn, Amt für Bauen und Umwelt rechtzeitig vorher mitzuteilen.</p> <p>Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen ist vom Vorhabenträger der Nachweis zu erbringen, dass das Bodenschutzkonzept ordnungsgemäß umgesetzt wurde.</p> <p><u>Altlasten</u> Im Plangebiet gibt es keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster</p> <p>Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz <u>Gewässer</u> Im Plangebiet sind keine Gewässer bekannt.</p>	<p>Der Umweltbericht wurde zwischenzeitlich erstellt und ist Teil der Unterlagen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p><u>Hochwasser</u> Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten liegen für das Plangebiet keine Hochwassergefahrenkarten vor. Ein rechtskräftig verordnetes Überschwemmungsgebiet besteht im Plangebiet nicht.</p> <p><u>Starkregen</u> Dem Leitfaden zum Kommunalen Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg ist zu entnehmen, dass nach einem BGH-Urteil die Auswirkungen von Starkregen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.</p> <p>Die Stadt Widdern lässt derzeit für ihr Gemeindegebiet Starkregengefahrenkarten nach dem Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ erstellen. Von der Stadt Widdern sind daher noch Aussagen über die Gefahr von Starkregen unter Berücksichtigung des Leitfadens zu machen.</p> <p>Abwasser Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Es wird auf Folgendes hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um anfallende Kosten für eventuell notwendige Baumaßnahmen am Entwässerungssystem abschätzen zu können, soll bereits jetzt die Kapazität der aufnehmenden Kanalisation mit Sonderbauwerken und Kläranlage betrachtet werden. • Bei der Erschließung und auch Nachverdichtung ist grundsätzlich § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten. Die Rückhaltung des Regenwassers am Ort des Anfalls ist dabei immer zu bevorzugen. Ein gut durchdachtes Regenwassermanagement sorgt für eine Entlastung der Ortskanalisation. Durch eine Regenwasserrückhaltung in Grünflächen kann zudem ein besseres Kleinklima erreicht werden. Auch Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit der Ressource Wasser sollen in diesem Zusammenhang geprüft werden. Hierzu zählt auch, die Grundflächenzahl so gering wie möglich auszulegen. Die Grundflächenzahl ist je nach weiteren Festlegungen im Bebauungsplan (z.B. Nebenanlagen, Garagen etc.) optimiert zu wählen, um eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme zu erzielen. Dies ist im Hinblick auf Starkregenereignisse besonders wichtig. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Starkregenbetrachtung ist zwischenzeitlich fertiggestellt. Demnach bilden sich im Plangebiet einige größere Pfützen, jedoch kein relevanter Abfluss. Ein solcher zwar verläuft zwischen dem Plangebiet und der Heilbronner Straße, jedoch wird in diesen Bereich nicht eingegriffen.</p> <p>Kenntnisnahme. Es bestehen ausreichende Kapazitäten.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Anlage von Zisternen und ähnlichen Maßnahmen wird im Bebauungsplan dringend empfohlen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Auf Grundlage der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Verbindung mit § 60 Abs. 1 WHG sowie den daraus entwickelten Arbeitsblättern DWA-A100 (2006) und DWA-A102 (2020) ist bei der Planung von Siedlungsgebieten die Beachtung wasserhaushaltsbezogener Ziele vorgeschrieben. Hieraus ergibt sich unter anderem die Forderung, dass bei der Planung von Siedlungsflächen die Veränderung des lokalen Wasserhaushalts – soweit ökologisch, technisch und wirtschaftlich vertretbar – gering zu halten ist.</p> <p>Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) der Bau und Betrieb von öffentlichen Abwasseranlagen keiner Genehmigung bedürfen, wenn sie im Benehmen mit der unteren Wasserbehörde geplant und ausgeführt werden. • gemäß §§ 8 Abs.1 und 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG für die Einleitung von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser in ein Gewässer (oberirdisches Gewässer und Grundwasser) eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist. <p>Straßen und Verkehr</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Süden von Widdern außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze und grenzt direkt an die L 1047.</p> <p>Straßenrechtlich befindet sich das Vorhaben außerhalb der Ortsdurchfahrt. Daher gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Abs. 2 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG BW). Bei der Errichtung, erheblichen Änderung oder andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen innerhalb eines Abstands von bis zu 40 m zum Fahrbahnrand (Nr. 1 a)) sowie bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen (Nr. 2), bedarf es der Zustimmung der unteren Verwaltungsbehörde in Abstimmung mit dem RP Stuttgart als zuständiger Straßenbaulastträger.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt mittels Anbindung an den Hofackerweg, der östlich an die L 1047 angeschlossen ist. Wir regen an zu prüfen, ob auf der L 1047 eine Linksabbiegespur notwendig wird, auch im Hinblick auf eventuelle weitere Bauvorhaben.</p> <p>Bautechnik</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>Die Höhenangaben fehlen im Bebauungsplan und sind zu ergänzen.</p>	<p>Die Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) ist aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und durch die Empfehlung von Rückhaltmaßnahmen ausreichend beachtet. Zudem ist die maximale Grundflächenzahl geringer festgesetzt, als der für ein Gewerbegebiet übliche Richtwert. Da hier ein Lebensmittelmarkt geplant ist, reicht dieser Wert aus.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anbauabstand ist deutlich eingehalten. Bezüglich der Beteiligungspflicht des Straßenbaulastträgers wurde ein Hinweis aufgenommen.</p> <p>Die Straßenplanung wird derzeit erstellt. Es wird zukünftig im Zuge einer erneuten Offenlage nach § 4a BauGB die Möglichkeit eingeräumt werden, dazu Stellung zu nehmen.</p> <p>Dies ist zwischenzeitlich erfolgt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Im Textteil ist unter 1.9 b) eine Pflanzbindung/ Pflanzzwang je 5 PKW-Stellplätze festgesetzt. Eine Verträglichkeit mit der erforderlichen PV-Pflicht bei mehr als 35 PKW-Stellplätzen (Hinweis f)) ist zu untersuchen.</p> <p>Immissionsschutz und Gewerbe</p> <p>Im weiteren Verlauf der Planung sollte die Schallprognose für die östlich gelegenen Immissionsorte die Öffnungszeiten des Marktes (insbesondere in der Nacht), An- und abfahrender Verkehr, Lieferverkehr (nicht in der Nachtzeit) berücksichtigen.</p>	<p>In der Festsetzung wurde klargestellt, dass diese Bäume auch an anderer Stelle im Plangebiet gepflanzt werden dürfen, falls die Regelungen der Photovoltaik-Pflichtverordnung dies erfordern.</p> <p>Kenntnisnahme. Da es sich bei dem geplanten Einzelhandel jedoch nur um einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt handelt und nur sehr wenige Wohnhäuser betroffen sein könnten, welche sich zudem in einiger Entfernung und jenseits der Heilbronner Straße befinden, wird dies als nicht notwendig erachtet.</p>
<p>18. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 – Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz vom 11.11.2024</p>	<p>Anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart zu o.g. Bauleitplanverfahren. Die Stellungnahme wird Ihnen nur per E-Mail übersandt.</p> <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilungen 5 und 8 – Umwelt und Landesamt für Denkmalpflege – zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Raumordnung</p> <p>Mit der vorgelegten Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² geschaffen werden. Hierfür ist beabsichtigt, nach § 11 Abs. 2 BauNVO ein „Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel“ festzusetzen.</p> <p>Nach § 11 Abs. 1 BauNVO dürfen nur solche Gebiete als sonstige Sondergebiete dargestellt bzw. festgesetzt werden, die sich von den vertypten Baugebieten wesentlich unterscheiden. Zu den vertypten Baugebieten zählen die in den §§ 2-10 BauNVO genannten. Mit Hilfe dieser Voraussetzung sollen die Gemeinden an die in § 1 Abs. 2 BauNVO enthaltene Typik der Baugebiete gebunden und eine Umgehung des Typenzwangs verhindert werden.</p>	<p>Die Gebietsart wurde in ein eingeschränktes Gewerbegebiet abgeändert.</p>

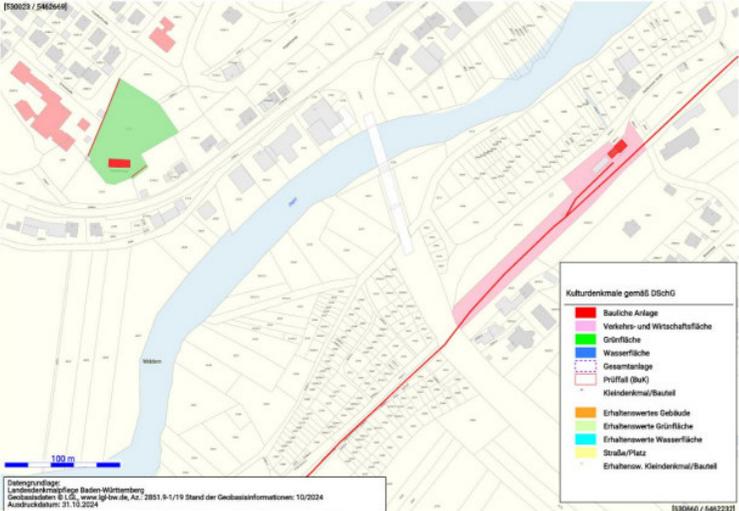
Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Vor diesem Hintergrund ist ein wesentlicher Unterschied iSv § 11 Abs. 1 BauNVO nur dann zu bejahen, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2-10 BauNVO genannten Baugebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. Abzustellen ist auf die allgemeine Zweckbestimmung der vertypen Baugebiete als das entscheidende Kriterium (BVerwG, Urt. v. 29.9.1978 - 4 C 30/76 - NJW 1979, 1516; BVerwG, Beschl. v. 7.7.1997 - 4 BN 11/97 NVwZ-RR 1998, 416 f.). Zudem bestehen auch Möglichkeiten der Modifizierung der vertypen Baugebiete nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.</p> <p>Vorliegend ist die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes vorgesehen, der u.a. einem Mischgebiet, Kerngebiet oder Gewerbegebiet typischerweise zuordbar ist. Insoweit ist mit der vorliegenden Planung kein Unterschied iSd § 11 Abs. 1 BauNVO gegeben, sodass die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets unzulässig ist. Daher bitten wir um Überarbeitung der Planung.</p> <p>Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern. Wir gehen davon aus, dass die Änderung des Flächennutzungsplans zeitnah betrieben wird. Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, wenn der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans noch nicht rechtskräftig ist.</p> <p>Mit Blick auf eine ggf. künftige Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandels hin zur Großflächigkeit und dem Erfordernis einer planungsrechtlichen Ausweisung als „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO) weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass dann die hierzu bestehenden Regelungen des Landesentwicklungsplans 2002 (im Folgenden LEP) und des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 zu beachten sind, mithin die einzelhandelsbezogenen Ge- und Verbote, namentlich das Konzentrations- und Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot sowie das Integrationsgebot eingehalten werden müssen. Jedenfalls das Integrationsgebot nach PS 3.3.7.2 S. 2 (Z) LEP sehen wir dabei nach derzeitigem Stand als nicht erfüllt an, da sich der ausgewählte Standort in einer nicht integrierten Lage befindet und damit gegen Ziele der Raumordnung verstoßen würde.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Flächennutzungsplan wird in der nächsten Sitzung des gemeinsamen Ausschusses behandelt. Hier soll dann auch die Veröffentlichung im Internet mit paralleler Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Vergrößerung bis zur Großflächigkeit ist derzeit nicht geplant. Die Gebietsart wurde in ein eingeschränktes Gewerbegebiet abgeändert, um mögliche, zukünftige Erweiterung aktiv steuern zu können.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Des Weiteren weisen wir noch auf den Bundesraumordnungsplan für Hochwasser und dessen erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.</p> <p>Stellungnahme Abteilung 5 – Umwelt</p> <p>Naturschutz:</p> <p>Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>Innerhalb des Vorhabenbereichs befinden sich jedoch nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop. Soweit im Rahmen der Maßnahmenumsetzung ein Eingriff in geschützte Biotop nicht vermieden werden kann, wäre mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob es einer Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 3 Nr. 2 NatSchG bedarf und ob diese erteilt werden kann.</p> <p>Darüber hinaus liegt der Vorhabenbereich innerhalb von Suchräumen von Biotopverbundflächen mittlerer und feuchter Standorte (vgl. Fachplan Landesweiter Biotopverbund, LUBW, 2014). Sollten diese Flächen überplant werden, so wird unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten auf § 22 Abs. 2 S. 1 NatSchG BW i.V.m. § 21 BNatSchG verwiesen, wonach alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen haben. Auch ist der Biotopverbund im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.</p> <p>Eine Betroffenheit streng geschützter Arten kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, da diesbezüglich keine Gutachten vorliegen. Es wird deshalb die spätere Beurteilung der unteren Naturschutzbehörde abgewartet bevor ggf. eine weitere fachliche Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Auf den Umweltbericht wird verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme. Durch die Maßnahmen des Umweltberichts wird sichergestellt, dass der Biotopverbund ausreichend beachtet wird.</p> <p>Die Betroffenheiten wurden zwischenzeitlich erhoben und in der Anlage der Begründung dargestellt. Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden erarbeitet. Auch diese sind in der Anlage der Begründung dargestellt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Denn die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (ggf. inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. den §§ 44 ff. BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es für streng geschützte sowie für nicht streng geschützte Arten zusammen einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.</p> <p>Ergänzende Hinweise:</p> <p>Wenn Festsetzungen eines BPL mit den Regelungen einer naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Verbotregelung nicht zu vereinbaren sind, ist der BPL mangels Erforderlichkeit dann unwirksam, wenn sich die entgegenstehenden naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Regelungen als dauerhaftes rechtliches Hindernis erweisen. Wirksam ist der BPL hingegen, wenn für die geplante bauliche Nutzung die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von diesen Bestimmungen rechtlich möglich ist, weil objektiv eine Ausnahme- oder Befreiungslage gegeben ist und einer Überwindung der artenschutzrechtlichen Verbotregelung auch sonst nichts entgegensteht.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss und/oder der geplanten Errichtung neuer baulicher Anlagen ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, zu berücksichtigen. Hierzu möchten wir auf Folgendes hinweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der Sanierung bzw. dem Abriss bestehender Gebäude sind insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu berücksichtigen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf den Internetauftritt des Tübinger Projektes „Artenschutz am Haus“. • Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die Broschüre des LBV "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht". 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme der Rechtslage.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen Publikationen des "Projektes Sternepark Schwäbische Alb" sowie des "Biosphärenreservates Rhön" (Stichwort: Außenbeleuchtung). • Falleneffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden. • Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefassaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen. • Des Weiteren wird angeregt, nicht nur auf öffentlichen, sondern auch auf privaten Grünflächen im Plangebiet möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden. • Durch dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen verringert sich der Abfluss von Niederschlagswasser und gleichzeitig werden Nahrungshabitate für zahlreiche Tierarten geschaffen. <p>Für Rückfragen stehen zur Verfügung: Frau Schmidt, Referat 55, Tel. 0711/904-15511, Claudia.Schmidt@rps.bwl.de Frau Rübesam, Referat 56, Tel. 0711/904-15611, Ella.Ruebesam@rps.bwl.de</p> <p>Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege Nach fachlicher Prüfung sind nachfolgende Belange von der Planung betroffen: Bau- und Kunstdenkmalpflege Innerhalb des Plangebiets befindet sich das Kulturdenkmal Bahnstrecke der Jagstalbahn (Sachgesamtheit nach §2 DSchG).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine Festsetzung zur Verhinderung von Fallen wurde aufgenommen.</p> <p>Die Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen wurde erhoben und ist in der Anlage der Begründung dargestellt. Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden erarbeitet. Auch diese sind in der Anlage der Begründung dargestellt. Darüber hinaus gehende Maßnahmen werden von der Stadt Widdern begrüßt, jedoch nicht verbindlich vorgeschrieben.</p> <p>Kenntnisnahme. Zusätzlich zum bereits festgesetzten Pflanzzwang wurde eine grundsätzliche Empfehlung aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Dachbegrünung für flache und flachgeneigte Dächer wurde vorgeschrieben.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Überreste der Jagstalbahn (Flurstück 3562/1) werden nicht beeinträchtigt. Der Geltungsbereich wurde so angepasst, dass nicht mehr in das Flurstück eingegriffen wird.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Hier die Bahnstrecke der Jagsttalbahn auf Gemarkung Widdern mit Bahnhöfen, Nebengebäuden, Brücken, Gleisanlagen und sämtlichem stationärem und beweglichem Zubehör (soweit auf der Gemarkung Widdern noch vorhanden).</p> <p>Bei der zunächst meist staatlichen Planung der für die damalige Verkehrserschließung bedeutsamen Eisenbahnstrecken seit 1835 konnten viele Gemeinden und ganze Regionen in ihrem Wunsch nach einem eigenen Bahnhof zunächst nicht berücksichtigt werden; das gilt auch für das mittlere Jagsttal, nachdem nur Möckmühl einen Bahnhof an der 1869 eröffneten Eisenbahnlinie Jagstfeld-Osterburken besaß.</p> <p>Verstärkt um die Jahrhundertwende kam es deshalb seit 1890 zum Bau zahlreicher kleinerer Nebenbahnen zur Ergänzung des Hauptstreckennetzes, aus Kostengründen öfters als Schmalspurbahnen mit unterschiedlichen Spurweiten ausgeführt. So wurden in Württemberg ab 1893 mehrere 750-Millimeter-Strecken als Staatsbahnen gebaut. Soweit ein staatliches Eigeninteresse nicht bestand, wurden Möglichkeiten eingeräumt, Bau und Betrieb solcher gewünschter Eisenbahnstrecken privaten Betriebsgesellschaften zu übertragen; so auch im Falle der Jagsttalbahn. Heute ist die Jagsttalbahn mit 39,1 km Länge eine der längsten in ihrer Substanz erhaltenen Schmalspurbahnen Deutschlands und eine der letzten 750-Millimeter-Bahnen mit Personenverkehr, daneben auch noch eine der längsten Dampfbahnen in Deutschland. Sie dokumentiert damit im baulichen und technischen Bereich in hervorragender Weise einen wichtigen Abschnitt der Eisenbahn- und Verkehrsgeschichte in Deutschland. An der Erhaltung des Kulturdenkmals besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 28 DSchG i. V. m. § 8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.</p> <p>Darüber hinaus befindet sich das Planvorhaben in der wichtigen Sichtachse zum Kulturdenkmal der Kapelle Unsere Liebe Frau, Kapellesteige 19 (Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 28 DSchG).</p> <p>Bei der auf dem Friedhof stehenden spätgotischen Kapelle Unserer Lieben Frau handelt es sich um eine ehemalige Wallfahrtskapelle. Sie wird in der zweiten Hälfte des 15. Jahrhunderts erstmals erwähnt, könnte aber noch deutlich älter sein.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der geplante Einzelhandel soll im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs errichtet werden. Somit wird die Sichtachse auf die Kapelle nur geringfügig eingeschränkt. Das Baufenster berücksichtigt dies. Ein Hinweis auf das Denkmal wurde aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Das Gnadensbild, eine Alabasterfigur wohl aus der Mitte des 15. Jahrhunderts, soll gemäß einer durch ein Widmungsbild von 1725 tradierten Legende bei der Ausrodung von Weinbergen an der heutigen Kapellsteige aufgefunden worden sein. Für dieses sollte am gegenüberliegenden Jagstufer dann eine Kapelle errichtet werden, aber das Baumaterial mit darauf schlafenden Bauleuten wurde über Nacht von Engeln wieder über die Jagst zum Auffindungsort zurückgetragen. Nach der Einführung der Reformation wurde die Wallfahrt aufgegeben. 1617 fand der kaiserliche Notar Caspar Neunhöfer die zerbrochene Statue in Widdern und brachte sie nach Bamberg, wo sie seit 1625 in St. Martin aufbewahrt wird. Die Kapelle belegt nicht nur eine ehemalige Wallfahrt, sondern auch die Umnutzung alter Weg- und Wallfahrtskapellen als Friedhofskapellen in Zeiten, als die Begräbnisplätze aus hygienischen und Platzgründen aus dem Zentrum an den Rand der Ortschaften verlegt wurden.</p>  <p>Wir bitten darum, die Sichtachse bei den Planungen zu berücksichtigen und durch entsprechende Höhenfestsetzungen und Positionierung des Lebensmittelmarktes planerisch auf die denkmalfachlichen Belange zu reagieren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	 <p>Archäologische Denkmalpflege</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.</p> <p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> <p>Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits Teil der Unterlagen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Um die Betroffenheit der Denkmalpflege schnellstmöglich prüfen zu können, bitten wir zukünftig (neben der Bereitstellung als pdf-Datei) um die Zusendung des Planungsgebietes als Vektordaten im Shape-Format (.shp, .shx, .dbf, .prj).</p> <p>Wir würden Sie diesbezüglich um eine Bereitstellung der Shapes im Koordinatenreferenzsystem EPSG:25832 UTM 32N bitten sowie um möglichst korrekte Geometrien (keine Selbstüberschneidungen oder Überlappungen) im Geometrietyp Polygon oder Multipolygon.</p> <p>Für Rückfragen steht zur Verfügung: Abt. 8 – Denkmalpflege ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de</p> <p>Anmerkung Aus Sicht der Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen – bestehen gegen die Planung in ihrer vorgelegten Form keine Bedenken.</p> <p>Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Ö1 Privatperson vom 07.11.2024</p>	<p>Hiermit lege ich Einspruch gegen den am 26.09.2024 beschlossenen Vorentwurf des Bebauungsplanes „Hofäcker“ Projektnummer 3 2023 0728 ein, welcher vom 10.10.2024 bis 11.11.2024 veröffentlicht wurde.</p> <p>Nach Überprüfung (Rücksprache mit Bautechniker/innen bzw. Architekten/innen) gibt es keinerlei Festlegung beim Baukörper (Volumen, max. Höhe, GFZ, EFH, Bauweise) bzw. es werden Sachverhalte (6., 7., 8.) zum öffentlichen Auslegungszeitraum nicht erklärt/geklärt:</p> <p>1. Baumassenzahl, hier gibt es keine Angaben. Deshalb kann niemand das Volumen des Baukörpers abschätzen bzw. erkennen wie groß das max. ausführbare Baukörpervolumen sein kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Diese Festsetzungen wurden zwischenzeitlich getroffen.</p> <p>Eine Baumassenzahl wurde nicht festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde zwischenzeitlich über die GRZ und die Gebäudehöhe definiert.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>2. Höhe der baulichen Anlage, hier gibt es zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung keine Angaben. Deshalb kann niemand die max. Höhe der baulichen Anlage erkennen. Wenn es zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegungszeit keine Angaben gibt, wie hoch kann das Gebäude im Maximalfall werden?</p> <p>3. Geschossflächenzahl, hier gibt keine Angaben. Wie viele Geschosse (3 oder 5 oder 8 oder 10) darf das Gebäude haben?</p> <p>4. Es gibt zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegungsfrist keine Angaben zur EFH. Niemand kann erkennen auf welcher Höhe sich der Erdgeschossboden befindet.</p> <p>5. Außerdem sind schriftlich Abweichungen / Unterschreitungen erlaubt. Kann baurechtlich auch in die Tiefe (Tiefgarage) gebaut werden? Wenn ja, wozu?</p> <p>6. Wie die bei Punkt 1.6 die abweichende Bauweise b genau und verständlich definiert werden? Ist zum Bsp. ein mehrgeschossiges Gebäude zulässig? Hierzu findet sich keine genaue Definition.</p> <p>7. Wo findet sich die Ausgleichs-/Eingriffsbilanzierung zu Punkt 1.11?</p> <p>8. Wann und wo findet der Bürger den Bericht zu artenschutzrechtlichen Belangen während der Einspruchsfrist?</p> <p>9. Es findet sich kein Überflutungsnachweis gemäß DIN1986-100. Dieser ist ab einer abflusswirksamen Fläche von 800m² vor zu legen. Ein Ableiten auf öffentliche Flächen und Nachbargrundstücke ist nicht zulässig. Bei einem Starkregenereignis sind die unterhalbgelegenen Grundstücke betroffen bzw. stark gefährdet! Die Stellfläche beträgt rund 1800m² und die Fläche der überbaubaren Baugrenze beträgt ca.1200m². In Abschnitt 14.9.3 findet sich z. Bsp. Formel (20): $V_{rück} = V_t = 30 - V_t = 2$</p> <p>Liegt von allen betroffenen Grundstückseigentümern eine schriftliche Erklärung zur Mitwirkungsbereitschaft vor?</p>	<p>Die Höhe wurde zwischenzeitlich definiert und festgesetzt.</p> <p>Eine Geschossflächenzahl wurde nicht festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde zwischenzeitlich über die GRZ und die Gebäudehöhe definiert.</p> <p>Die Höhenlage der baulichen Anlagen wurde zwischenzeitlich definiert und festgesetzt.</p> <p>Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.</p> <p>Die Bauweise nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB bzw. § 22 BauNVO beschreibt die maximale Länge des Gebäudes und die vorgeschriebenen Grenzabstände. Die Gebäudehöhe wird durch die Bauweise nicht beschrieben.</p> <p>Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist Teil des zwischenzeitlich erstellten Umweltberichts.</p> <p>Der Artenschutzbeitrag wird parallel zur Veröffentlichung erstellt und abgestimmt. Es wird danach eine erneute Veröffentlichung geben, in welcher es dann möglich sein wird, sich dazu zu äußern.</p> <p>Eine stadtgebietsweite Starkregenbetrachtung wurde zwischenzeitlich fertiggestellt. Demnach bilden sich im Plangebiet einige größere Pfützen, jedoch kein relevanter Abfluss. Ein solcher verläuft zwar in der Verkehrsgrünfläche zwischen dem Baugrundstück und der Heilbronner Straße, in diesem Bereich werden jedoch keine baulichen Anlagen errichtet. Die Stellplätze im Geltungsbereich sind zudem wasserdurchlässig anzulegen. Für das Gebäude wird eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Zudem werden Zisternen empfohlen. Dies sind geeignete Minimierungsmaßnahmen, um den Oberflächenwasserabfluss zu verzögern. Der Überflutungsnachweis ist zudem erst im Zuge der Bauantragsplanung zu erstellen, nicht schon im Bebauungsplan.</p> <p>Der Bebauungsplan wird auf Grundstücken aufgestellt, die entweder bereits im Eigentum der Stadt sind oder welche die Stadt sicher erwerben kann. Entsprechende Verträge wurden geschlossen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Bis zur Klärung dieser Punkte muss die Einspruchsfrist verlängert werden, da durch die unzureichende Definition niemand die max. Überbaubarkeit ermitteln kann. Nur nach deren Klärung kann jeder Bürger sich ein Bild über die Bebaubarkeit und deren Umwelteinflüsse machen kann!</p>	<p>Die angesprochene Einspruchsfrist war die Frist für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB. Eine weitere Beteiligung wird nun im Zuge der Veröffentlichung im Internet nach § 3 (2) BauGB erfolgen.</p>